



WEBCAST COM A GESTÃO

março/2021

R. MAL. DEODORO, 460 – SÃO BERNARDO

Agenda

- » Sobre o Acordo
 - » O Fundo após a operação
-

Sobre o Acordo

OBJETIVOS DO ACORDO

- ✓ **Minimizar as vacâncias** previstas para 2022/2023 (renovação de 74% da ABL hoje locada para o Santander)
- ✓ **Alongar vencimento** dos contratos
- ✓ **Encerrar os litígios** com a locatária
- ✓ Gerar **ganho financeiro** para os cotistas
- ✓ Dar **previsibilidade de renda**



Acordo privado, que **não gera jurisprudência** para a indústria



Diminuição de incertezas



Alteração o substancial do **perfil de risco** do fundo



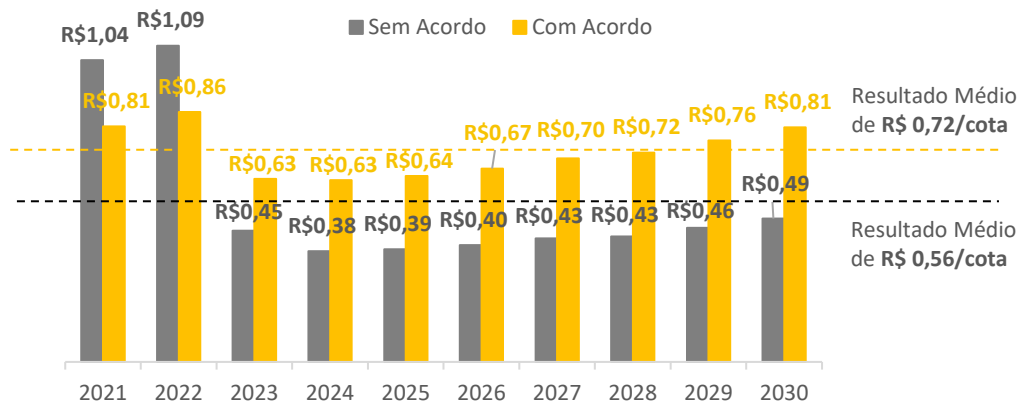
Ocupação mais sustentável aluguéis atuais refletem de fato a necessidade de ocupação pelo banco

PRINCIPAIS PONTOS DO ACORDO

- 1 Extinção definitiva dos processos
- 2 Renovação por 10 anos de 18 contratos de locação - dos 28 hoje vigentes - após o encerramento do contrato atípico
- 3 Permanência mínima obrigatória de 30 meses após a renovação (contrato típico)
- 4 Readequação do valor do aluguel dos 28 imóveis, tornando sem efeito o reajuste dos contratos ocorrido em dez/2020 e a ocorrer em jul/2021 e concedendo desconto de 17%
- 5 Liberação dos ativos para negociação
- 6 Compromisso do Santander para regularização dos imóveis com pendências até o fim da vigência dos contratos atípicos
- 7 Custos de advogados arcados pelas respectivas partes

Aspecto Financeiro

Resultado médio do Fundo por cota



FLUXO FINANCEIRO
TOTAL SEM ACORDO
R\$ 5,57/cota

FLUXO FINANCEIRO
TOTAL COM ACORDO
R\$ 7,23/cota

VPL nos cenários com e sem o acordo

CONTRATO ATÍPICO + 10 ANOS DO CONTRATO TÍPICO

VPL com Acordo	R\$ 335.405.339,24
VPL sem Acordo	R\$ 79.980.089,31
Ganho Financeiro	R\$ 255.425.249,93

CONTRATO ATÍPICO + CUMPRIMENTO APENAS DOS 30 MESES

VPL com Acordo	R\$ 179.351.454,24
VPL sem Acordo	R\$ 147.965.914,10
Ganho Financeiro	R\$ 31.385.540,13



Fluxo financeiro maior no longo prazo



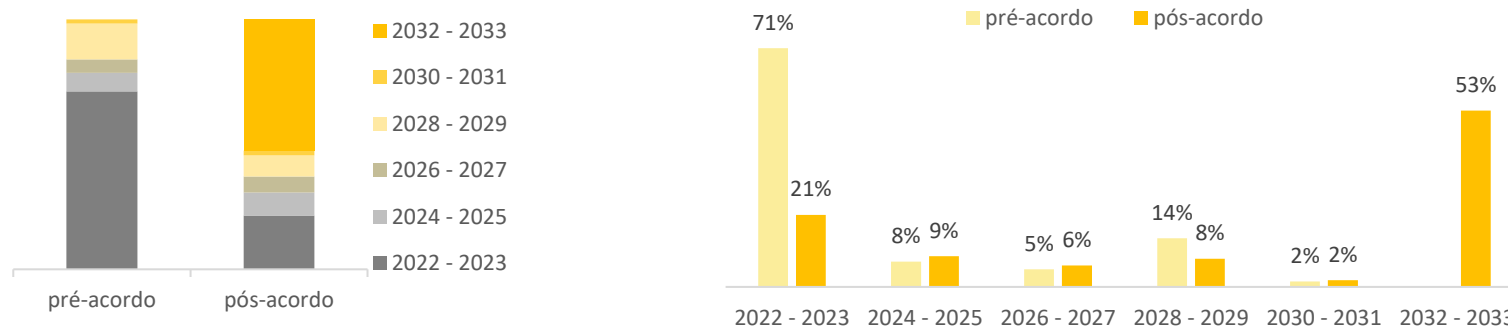
Renda recorrente ao longo do tempo

Premissas utilizadas: pagamento dos honorários advocatícios, reajustes dos aluguéis por IGP-M (4,5% a.a.), pagamentos dos passivos referentes ao CRI, ressarcimento ao Santander dos valores citados no FR (ref. reembolso dos pagamentos a maior nos últimos meses), renovação do portfólio da Caixa com queda média de 50% no valor do aluguel, vacância dos 10 ativos não renovados. Ainda que se os contratos terminassem hoje, o desconto previsto seria de 35%. Considera apenas receitas recorrentes. Tal estimativa não constitui qualquer promessa de resultado futuro por parte da Rio Bravo.

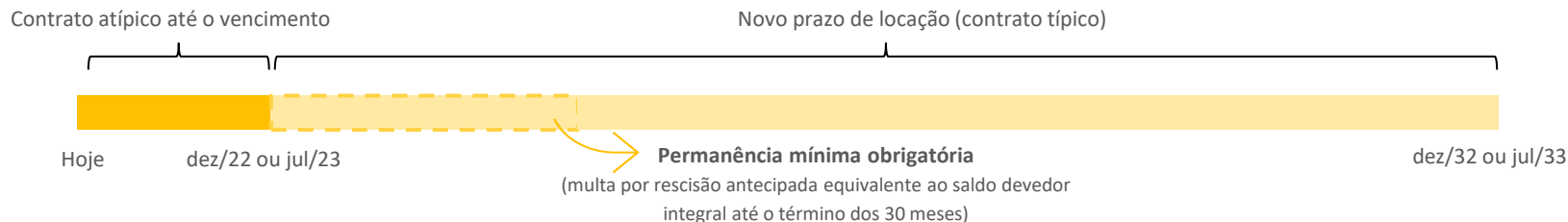
Contratos pós-acordo

Alteração significativa no perfil de vencimentos, mitigando o risco de concentração de vencimentos no curto prazo

Vencimento dos contratos



Condições dos contratos



Valores referentes ao % da receita contratada. Há alteração nos anos de “2024-2025”, “2026-2027”, “2028-2029” e “2030-2031” pois o cenário “pós acordo” considera receitas totais menores, portanto a proporcionalidade pode variar, mesmo que o valor absoluto de determinado vencimento não tenha sido alterado. Há significativa alteração nos vencimentos “2028-2029” pois as agências Santo André e Liberdade, renovadas em 2019 e com vencimento em 2029, também foram aditadas para encerramento em “2032-2033”.

Mecanismo de precificação na renovação

Com o fim dos contratos atípicos, a renovação é feita sob **valores de locação de mercado** (praxe de mercado).

Para os 18 contratos renovados, o novo valor de locação que passa a valer após o fim dos contratos atípicos será **definido via laudo de avaliação**.

Caso o valor de locação apontado em laudo seja inferior ao valor do aluguel até então, tal **redução estará limitada a 35%**.

Estimando um próximo ciclo de reajuste dos contratos por IGP-M na ordem de 10% a.a., a queda potencial dos aluguéis no momento da renovação é de cerca de 44%.

A “trava” de 35% é uma segurança para dar mais previsibilidade à renda gerada após o término dos contratos atípicos.

	Agência Fictícia A (Cenário hipotético 1)	Agência Fictícia A (Cenário hipotético 2)
Valor do aluguel no encerramento do contrato atípico	R\$ 83.000,00	R\$ 83.000,00
Valor de mercado da locação apurado no laudo de avaliação	R\$ 40.000,00	R\$ 80.000,00
Novo valor de aluguel devido	R\$ 53.950,00	R\$ 80.000,00

O Fundo após a Operação

Metas estipuladas pela equipe de gestão para serem atingidas até o final de 2022



50%, no mínimo, do portfólio alocado em **operações atípicas**, com contratos longos e sem concentração em datas específicas



20%, no mínimo, do portfólio alocado nas melhores avenidas das principais cidades do Brasil, em **regiões primárias para o varejo**

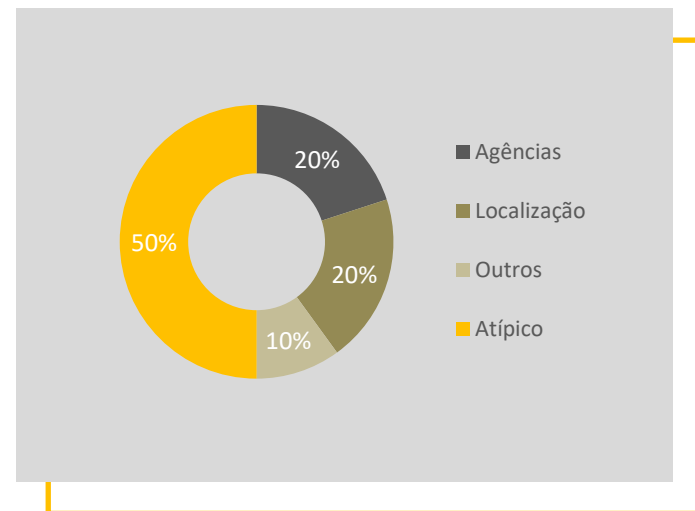


20%, no máximo, do portfólio alocado em **agências bancárias**



10%, no máximo, em **alocações de liquidez** para reinvestimento

Alocação de capital



As metas aqui estipuladas não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa ou garantia de execução.

O Fundo após a
Operação



O FUNDO GANHA **ESPAÇO E SEGURANÇA** PARA SEGUIR O MOVIMENTO DE **DIVERSIFICAÇÃO**
E **RECICLAGEM DE PORTFÓLIO** QUE VEM SENDO REALIZADO PELA GESTÃO NOS ÚLTIMOS
ANOS E PARA ENTREGAR **PREVISIBILIDADE DE RENDA** PARA OS COTISTAS

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto (se houver) e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.